

C & W ARKITEKTER A/S
Kullinggade 31E
5700 Svendborg

Landzonetilladelse til at opstille midlertidig beboelsesvogn (forlængelse)

Adresse: Dybbøl Banke 23, Dybbøl, 6400 Sønderborg
Matrikel nr. 488, Dybbøl Ejerlav, Dybbøl

Afgørelse

Der gives landzonetilladelse til at forlænge den opstillede midlertidige beboelsesvogn på 27 m². Tilladelsen forlænges frem til den 1. august 2028.

Tilladelsen er givet i henhold til § 35 stk. 1 i planloven¹ om opførelse af ny bebyggelse i landzone.

Tilladelsen bliver offentliggjort på Sønderborg Kommunes hjemmeside www.sonderborgkommune.dk under "Høringer" den 26. februar 2026. Klagefristen udløber den 26. marts 2026 kl. 23.59 (se klagevejledning på sidste side).

Hvis kommunen modtager klager over tilladelsen, skal Planklagenævnet afgøre sagen. Modtager vi en klage, får I besked med det samme. Hører I ikke fra os efter klagefristens udløb, har vi ikke modtaget klager.

I skal være opmærksomme på, at denne afgørelse kun er givet i forhold til planloven.

Begrundelse for landzonetilladelse

Der er tale om en forlængelse af den midlertidige opstilling, af en mindre beboelsesvogn indenfor et velafgrænset haveanlæg med beplantning.

Beboelsesvognen har et forholdsvis neutralt udtryk, og dens farve- og materialevalg vurderes umiddelbart at harmonere med både landskabet og de omkringliggende omgivelser.

Beboelsesvognen er en midlertidig foranstaltning, da den eksisterende ejendom ikke kan bebos, på grund af fugt og skimmelsvamp.

Byg og Bolig

Sønderborg Kommune
Rådhusvej 10
6400 Sønderborg
T: 88 72 40 82

byg-bolig@sonderborg.dk
sonderborgkommune.dk

26-02-2026
24/16467
KS: aska

¹ LBK nr. 572 af 29/05/2024 – Bekendtgørelse af lov om planlægning

Da der er tale om en midlertidig foranstaltning, vurderer kommunen i den konkrete sag, at det ansøgte har en udformning, placering og anvendelse, der gør, at projektet ikke er i strid med kommunens praksis og de hensyn vi som myndighed skal varetage.

Tilladelsen er givet på betingelse af, at det ansøgte projekt udføres i overensstemmelse med det fremsendte projektmateriale.

Redegørelse for det ansøgte projekt

I har søgt om landzonetilladelse til at forlænge landzonetilladelsen til den opstillede midlertidige beboelsesvogn, på ejendommen som ligger på adressen Dybbøl Banke 23, Dybbøl, 6400 Sønderborg.



Luftfoto som viser ejendommen.

Den eksisterende bolig fremstår i byggeteknisk ringe stand og er hårdt ramt af fugt og skimmel. Ansøger ønsker derfor at nedrive bygningerne på ejendommen for i stedet at opføre et helt nyt enfamilieshus.

Da projekteringen og sagsbehandlingen imidlertid har taget længere tid end forventet, ønsker ansøgerne at søge om forlængelse af dispensationen med udløb pr. 1. august 2028, så de fortsat kan blive boende på ejendommen, mens byggeprojektet står på.

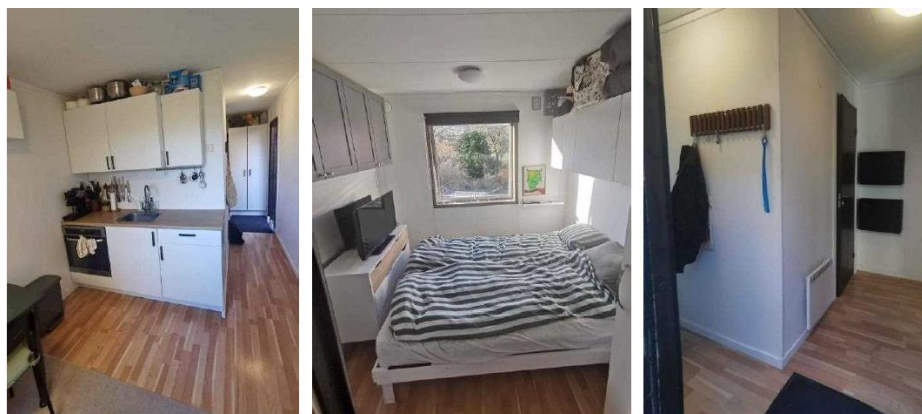
Beboelsesvognen har følgende mål:

- Bredde: 3 m
- Længde: 9 m
- Højde: 2,8 m.

Placeringen af beboelsesvognen holder sig indenfor ejendommens matrikelskel.



Fotos som viser beboelsesvognen – udvendige forhold.



Fotos som viser beboelsesvognen – indvendige forhold.

Lovgrundlag

Ejendommen ligger i landzone og jeres ansøgning om at forlænge opstillingen af den midlertidige beboelsesvogn på 27 m² kræver landzonetilladelse efter bestemmelserne i planlovens § 35, stk. 1.

Naboorientering

Kommunen har ikke sendt ansøgningen om landzonetilladelse til orientering hos dine naboer. Vi vurderer, at det ansøgte projekt er af underordnet betydning for naboerne i området, jævnfør planlovens § 35, stk. 5, da beboelsesvognen er midlertidig og placeres indenfor egen matrikelgrænse.

Planmæssige forhold

Ejendommen er omfattet af Lokalplan nr. 11-9101 - For et område med stier ved Dybbøl Strand. Lokalplanen har til formål at tillade reetablering af Gendarmstien på strækningen langs Dybbøl Strand til Vemmingbund.

Forlængelse af den opstillede midlertidige beboelseshus påvirkes ikke af formålsbestemmelsen i lokalplanen.

Landzonebestemmelserne skal virke for gennemførelsen af Kommuneplan 2023-2035. I denne landzonetilladelse er der foretaget konkrete vurderinger i forhold til de retningslinjer i kommuneplanen, som er relevante for det ansøgte projekt:

- [1.6.1](#) Landbrugserhvervet
- [2.1.2](#) Større sammenhængende landskaber
- [2.1.3](#) Bevaringsværdige landskaber
- [2.1.4](#) Kystnærhedszonen og det kystorienterede landskab
- [2.1.5](#) Geologiske interesser
- [4.1.4](#) Værdifulde kulturmiljøer

Se den fulde vurdering på bilag 1.

Natura 2000

Nærmeste Natura 2000-område er Flensborg Fjord, Bredgrund og farvandet omkring Als, der består af habitatområde nr. H173. Der er ca. 700 m til området. Området er udpeget som Natura 2000-område på grund af en række naturtyper og arter:

Udpegningsgrundlag
Marsvin
Sandbanke
Bugt
Rev

De udpegede naturtyper i Flensborg Fjord, Bredgrund og farvandet omkring Als er særlig følsomme overfor bl.a. bundsløbende fiskeri. Projektet påvirker ikke naturtyperne i udpegningsgrundlaget. Marsvin kan ende som bifangst i garnfiskeriet, og er følsomt over for ændringer i naturtyperne.

Herudover er Natura 2000-området, Flensborg Fjord og Nybøl Nor, som består af fuglebeskyttelsesområdet F64 ca. 900 m fra det ansøgte. Området er udpeget på grund af følgende arter:

Arter
Edderfugl
Hvinand

På baggrund af projektets karakter vurderer kommunen, at projektet ikke i sig selv, eller i sammenhæng med andre projekter, forringer levevilkårene for de arter og naturtyper, der er på udpegningsgrundlagene.

Bilag IV-arter

På baggrund af projektets karakter afvises det, at projektet vil ødelægge eller beskadige de plantearter eller yngle- eller rasteområder for de dyrearter, som er nævnt i EU-habitatdirektivets bilag IV.

Nærmeste kendte forekomster af bilag-IV arter er løvfrø i en sø ca. 200 meter fra ejendommen og marsvin i Vemmingbund ca. 1 km væk. Det vurderes at disse arters raste-, yngle- og fourageringsområder ikke vil blive påvirket af projektet, på baggrund af dettes karakter og placering.

Flagermus

Gamle bygninger og haver med store træer er potentielle yngle- og rastesteder for flagermus. Hvis I opdager flagermus i forbindelse med renovering, nedrivning eller fældning af træer, skal I sikre beskyttelse af flagermusene ved f.eks. ikke at blokere det sted hvor flagermusene flyver ind og ud, og I kan henvende jer til den lokale afdeling af Naturstyrelsen, som vil hjælpe med at finde en løsning i form af udslusning eller dispensation.

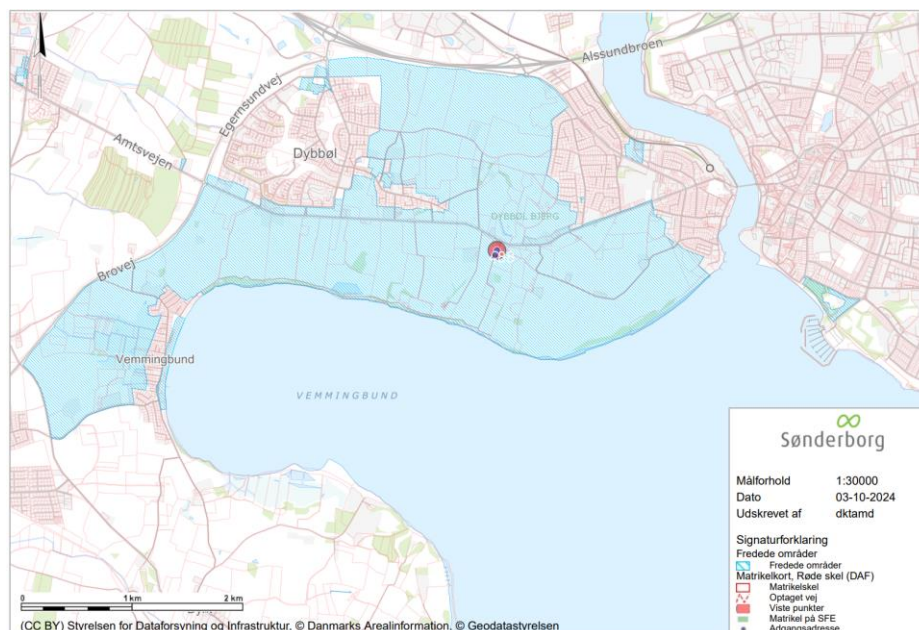
Hvis der er flagermus, skal disse udsleses og nedrivning kan kun ske de første 2 uger i maj eller perioden 15. august til 15. september.

Anden lovgivning

Ejendommen ligger inden for Dybbøl Fredningen med fredningsnummer 0777000. Fredningsnævnet har den 23. januar 2026 meddelt dispensation til at forlænge opstillingen af den midlertidige beboelsesvogn på ejendommen på en valgfri placering, indenfor ejendommens matrikelgrænse.

Dispensation er givet med vilkår om at beboelsesvognen straks fjernes fra ejendommen, når byggearbejdet er færdiggjort og under alle omstændigheder senest den 1. august 2028.

Klagefristen på dispensationen udløb den 20. februar 2026. Der er ikke indkommet klager i klageperioden.



Oversigtskort som viser ejendommens beliggenhed i Dybbøl Fredningen – matr.nr. 488, Dybbøl Ejerlav, Dybbøl.

Øvrige forhold

- Forurenet jord - Hvis der under jordarbejdet konstateres en forurening af jorden, skal Sønderborg Kommunes afdeling Vand & Natur underrettes på 88 72 40 84 eller vand-natur@sonderborg.dk, jævnfør § 70 i LBK nr. 282 af 27. marts 2017.
- Fortidsminder - Støder man på arkæologiske levn under anlægsarbejdet, skal Museum Sønderjylland – Arkæologi Haderslev Dalgade 7, 6100 Haderslev på 65 37 08 01 eller planer@msj.dk straks tilkaldes, og arbejdet indstilles i det omfang det berører fortidsmindet, jævnfør museumslovens § 27.
- Servitutter - Vi har ikke taget stilling til, om projektet overholder eventuelle servitutter, deklarationer og kendelser, der påhviler ejendommen.

Øvrige tilladelser

Når klagefristen er udløbet, kan byggetilladelse udstedes, hvis I har sendt et fyldestgørende projekt til Byg & Bolig. Hvis I har spørgsmål til byggetilladelsen, kan I ringe til os på telefon 88 72 40 82 eller kontakte os via mail på byg-bolig@sonderborg.dk.

Klagevejledning

Der er mulighed for at klage til Planklagenævnet over Sønderborg Kommunes afgørelse i en 4 ugers periode, efter tilladelsen er offentliggjort på kommunens hjemmeside, jævnfør klagevejledningen sidst i dette brev.

Tilladelsen må ikke udnyttes, før klageperioden er udløbet.



Ønsker I at klage, skal klagen være indgivet til klageinstansen **senest den 26. marts 2026**.

Hvis I har spørgsmål til afgørelsen, er I velkommen til at kontakte mig.

Venlig hilsen

Tanja Hald Madsen

Telefon 23 69 11 67

tamd@sonderborg.dk

Bilag 1

Landskab

Retningslinje	Kommunens vurdering
1.6.1 Landbrugserhvervet Når landbrugsjord inddrages til andre formål end jordbrug, skal det dokumenteres, at der er taget de størst mulige hensyn til landbruget. Arealudlæg til andre formål end jordbrug kræver en planlægningsmæssig og funktionel begrundelse.	Sønderborg Kommune vurderer, at denne udpegning ikke længere er relevant, da matriklen er taget ud af landbrugsmæssig drift og har været anvendt til beboelsesformål i mange år. En forlængelse af placeringen af den midlertidige beboelsesvogn inden for det velafgrænsede haveareal vurderes ikke at påvirke det omkringliggende landbrugserhverv.
2.1.2 Større sammenhængende landskaber I de større sammenhængende landskaber skal landskabets visuelle og landskabelige sammenhæng sikres og landskaberne skal i udgangspunktet friholdes for nye større tekniske anlæg og større byggerier, der slører landskabssammenhængene.	I forbindelse med den oprindelige ansøgning til Fredningsnævnet blev der udarbejdet visualiseringer, som illustrerer, hvordan beboelsesvognen vil fremstå i landskabet. På baggrund af disse visualiseringer vurderer Sønderborg Kommune, at en forlængelse af opstillingen af den midlertidige beboelsesvogn inden for det velafgrænsede haveanlæg på matriklen ikke vil medføre en væsentlig negativ landskabelig påvirkning af det større sammenhængende landskab. Denne vurdering baseres blandt andet på beboelsesvognens materialer og farvevalg, som i høj grad afbøder dens visuelle fremtoning.
2.1.3 Bevaringsværdige landskaber I de bevaringsværdige landskaber skal hensynet til landskabet vægtes højt. De bevaringsværdige landskaber skal friholdes for ny spredt bebyggelse, større tekniske anlæg, byudvikling, anlægsarbejder og større beplantninger, der forringer	Den midlertidige beboelsesvogn er placeret inden for matriklens velafgrænsede haveanlæg. Vognen har et forholdsvis neutralt udtryk, som i både farve- og materialevalg fremstår harmoniserende med landskabet og de nærmeste omgivelser. Sønderborg Kommune vurderer derfor, at en forlængelse af tilladelsen til at have den

landskabets bevaringsværdige karakter og oplevelsesværdier.	midlertidige beboelsesvogn stående ikke vil påvirke landskabets bevaringsværdige karakter eller oplevelsesværdier i væsentlig grad.
2.1.4 Kystnærhedszonen og det kystorienterede landskab Kystnærhedszonen skal friholdes for yderligere bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af placering ved kysten. Mulighederne for placering uden for kystnærhedszonen skal belyses i nødvendigt omfang. Offentlighedens adgang og oplevelsesmulighederne i kystlandskabet skal sikres og udbygges. Udsigt- og indsigte over kystlandskabet må som udgangspunkt ikke forringes eller forhindres og oplevelses værdierne må ikke forringes.	Den midlertidige beboelsesvogn benyttes som bolig, da den eksisterende bolig på matriklen ikke kan bebos, på grund af fugt og skimmelsvamp. Alternative placeringer uden for kystnærhedszonen er derfor ikke afsøgt. Ejendommen ligger inden for landskabsanalysens karakterområde 6 – Egersund, Gråsten og Rinkenæs Bylandskab, som er skov- og kystpræget bylandskab. I forbindelse med den oprindelige ansøgning til Fredningsnævnet blev der udarbejdet visualiseringer, der illustrerer, hvordan beboelsesvognen vil kunne opleves i det åbne kystlandskab. På baggrund af disse vurderer Sønderborg Kommune, at den midlertidige opstilling af beboelsesvognen ikke vil medføre en væsentlig negativ landskabelig påvirkning eller påvirke ind- og udsigtsforholdene over kystlandskabet, idet vognen er placeret inden for et velafgrænset haveanlæg med beplantning.
2.1.5 Geologiske interesser Geologiske profiler i kystklinter og råstofgrave bør holdes åbne og tilgængelige. Landskabsformer, blotlagte geologiske profiler mv., som tydeligt viser landskabets geologiske tilblivelse, bør bevares og	Der er tale om en midlertidig opstilling af en beboelsesvogn inden for et velafgrænset privat haveareal. Placeringen indebærer ingen terrænregulering, ændringer af jordbundsforholdene eller øvrige indgreb, som kan påvirke de naturlige geologiske strukturer i

holdes synlige uden skæmmende eller slørende beplantning og bebyggelse. Landskabsformer og blottede profiler mv., som særlig tydeligt afspejler landskabets opbygning og de geologiske processer, bør bevares og beskyttes.	området. På denne baggrund vurderes det, at den midlertidige opstilling ikke har en negativ effekt på landskabets geologiske helhed.
4.1.4 Værdifulde kulturmiljøer I værdifulde kulturmiljøer må bevaringsinteresserne ikke tilsidesættes. Samspillet mellem kultursporerne, naturgrundlaget og det omgivne landskab skal som udgangspunkt underbygges og bevares så karakteren ikke ændres. Etablering af nye anlæg, ny bebyggelse og andre indgreb, der i væsentlig grad forringer oplevelsen eller kvaliteten af bevaringsinteresserne, må ikke finde sted. Retningslinjen udelukker ikke nyt byggeri og anlæg, der etableres med respekt for bevaringsinteresserne.	Ejendommen er beliggende i et område, der er udpeget som værdifuldt kulturmiljø: Skanseterræn fra 1864. Sønderborg Kommune vurderer, at den midlertidige opstilling af beboelsesvognen ikke i væsentlig grad vil forringe oplevelsen eller forståelsen af områdets historiske og kulturmiljømæssige værdier. Vognen opstilles inden for et privat, velafgrænset haveareal, og dens placering vurderes derfor ikke at have betydning for almenhedens adgang eller færdselsmuligheder i området. På denne baggrund vurderes det, at kulturmiljøets bevarings- og oplevelsesværdier fortsat kan opretholdes uændret.

Den fulde beskrivelse kan tilgås på linket, som angiver nummeret, på retningslinjen.



Kopi til:

Danmarks Naturfredningsforening: dnsønderborg-sager@dn.dk

Museum Sønderjylland: planer@msj.dk

Klagevejledning

Der er mulighed for at klage over Sønderborg Kommunes landzonetilladelse, i indtil 4 uger, efter tilladelsen er offentliggjort på kommunens hjemmeside.

Afgørelser efter planlovens § 35, stk. 1 kan påklages til Planklagenævnet efter reglerne i planlovens § 58, stk. 1, nr. 1.

Rettidig klage over en landzoneafgørelse har opsættende virkning, medmindre Planklagenævnet konkret bestemmer andet, jf. planlovens § 60 a, stk. 2.

Klageberettigede er alle med retlig interesse i sagens udfald. Klageberettigede er også landsdækkende foreninger og organisationer, der har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen som formål. Disse foreninger og organisationer kan klage på betingelse af at foreningen eller organisationen har vedtægter og love, som dokumenterer dens formål, og at foreningen eller organisationen repræsenterer mindst 100 medlemmer, jf. planlovens § 59.

Du klager skriftligt via Klageportalen. Kommunen henviser til vejledningen om klageprocessen på Nævnenes Hus' hjemmeside:

<https://naevneneshus.dk/naevnsoversigt/planklagenaevnet/vejledning/>

Planklagenævnet opkræver et gebyr for behandling af klagen. Gebyret er på 900 kr. for privatpersoner og på 1800 kr. for virksomheder og organisationer.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du mener, der er særlige forhold, der gør, at du trods vejledning ikke kan forventes at kunne anvende klageportalen, kan du eller din eventuelle repræsentant sende en begrundet anmodning om fritagelse for brug af klageportalen til Planklagenævnet via mail på plan@naevneneshus.dk.

En ansøgning om fritagelse bedes du orientere kommunen om.

Civilt søgsmål

Et eventuelt sagsanlæg skal ifølge planlovens § 62, stk. 1, være anlagt inden 6 måneder efter, at afgørelsen er modtaget, eller - hvis sagen påklages - inden 6 måneder efter, at den endelige afgørelse foreligger.